

**SKRIPSI**

**UPAYA HUKUM BAGI WARGA NEGARA ASING YANG MEMPUNYAI  
RUMAH TUNGGAL YANG HABIS MASA BERLAKUNYA**



Disusun Oleh :

**DITA DWI SUCI WIJAYANTI**

**NIM : 02114026**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA**

**2018**

*Rece.*  
1. Untuk & yllum  
tge 25. 2018  
Heru. Kuswanto, SH.MH.

## Halaman Pengesahan

Telah dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada tanggal 09 Agustus 2018

Tim penguji

TAHEGGA PRIMANANDA ALFATH, S.H., M.H.

KETUA

HERU KUSWANTO, S.H., M.HUM., M.KN.

SEKERTARIS

M. YUSRON MZ, S.H., M.H.

ANGGOTA



## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini telah Direvisi

Pada tanggal 09 agustus 2018

Oleh Dosen Pembimbing :

Heru Kuswanto, S.H., M.Hum., M.Kn

NIDN: 0712046801

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu Hukum

Universitas Narotama

PRO PATRIA

Tahegga Primananda Alfath, SH., MH.

NIDN: 0711058902

SKRIPSI

PADA TANGGAL : 09 AGUSTUS 2018

TIM PENGUJI SKRIPSI

KETUA : TAHEGGA PRIMANANDA ALFATH, S.H., M.H. ....

SEKERTARIS : HERU KUSWANTO, S.H., M.HUM., M.KN .....  
1

ANGGOTA : M. YUSRON MZ, S.H., M.H. ....  
PRO PATRIA





**HALAMAN PERSETUJUAN**

SURABAYA, 31 JULI 2018

DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH

Dosen Pembimbing :

HERU KUSWANTO, S.H., M.HUM., M.Kn

Ketua Program Studi Ilmu Hukum  
Universitas Narotama

Tahegga Primananda Alfath, SH., MH.

NIDN: 0711058902

**PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI**

DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA SKRIPSI

DENGAN JUDUL :

**UPAYA HUKUM BAGI WARGA NEGARA ASING YANG MEMPUNYAI**

**RUMAH TUNGGAL YANG HABIS MASA BERLAKUNYA**

LAYAK UNTUK DILAKUKAN SIDANG UJIAN SKRIPSI

SURABAYA, 31 JULI 2018

Oleh Dosen Pembimbing :

HERU KUSWANTO, S.H., M.HUM., M.Kn

NIDN: 0712046801

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu Hukum

Universitas Narotama

Tahegga Primananda Alfath, SH., MH.

NIDN: 0711058902

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dita Dwi Suci Wijayanti

Nim : 02114026

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Judul skripsi : UPAYA HUKUM BAGI WARGA NEGARA ASING YANG  
MEMPUNYAI RUMAH TUNGGAL YANG HABIS MASA BERLAKUNYA

Menyatakan dengan sebenarnya penulisan skripsi yang saya buat merupakan hasil karya sendiri, dan sepengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat orang lain yang ditulis atau diterbitkan orang lain dalam penulisan ini kecuali sebagai acuan dan kutipan dengan mengikuti tata cara penulisan karya ilmiah yang lazim digunakan

Surabaya, 31 Juli 2018

Penulis



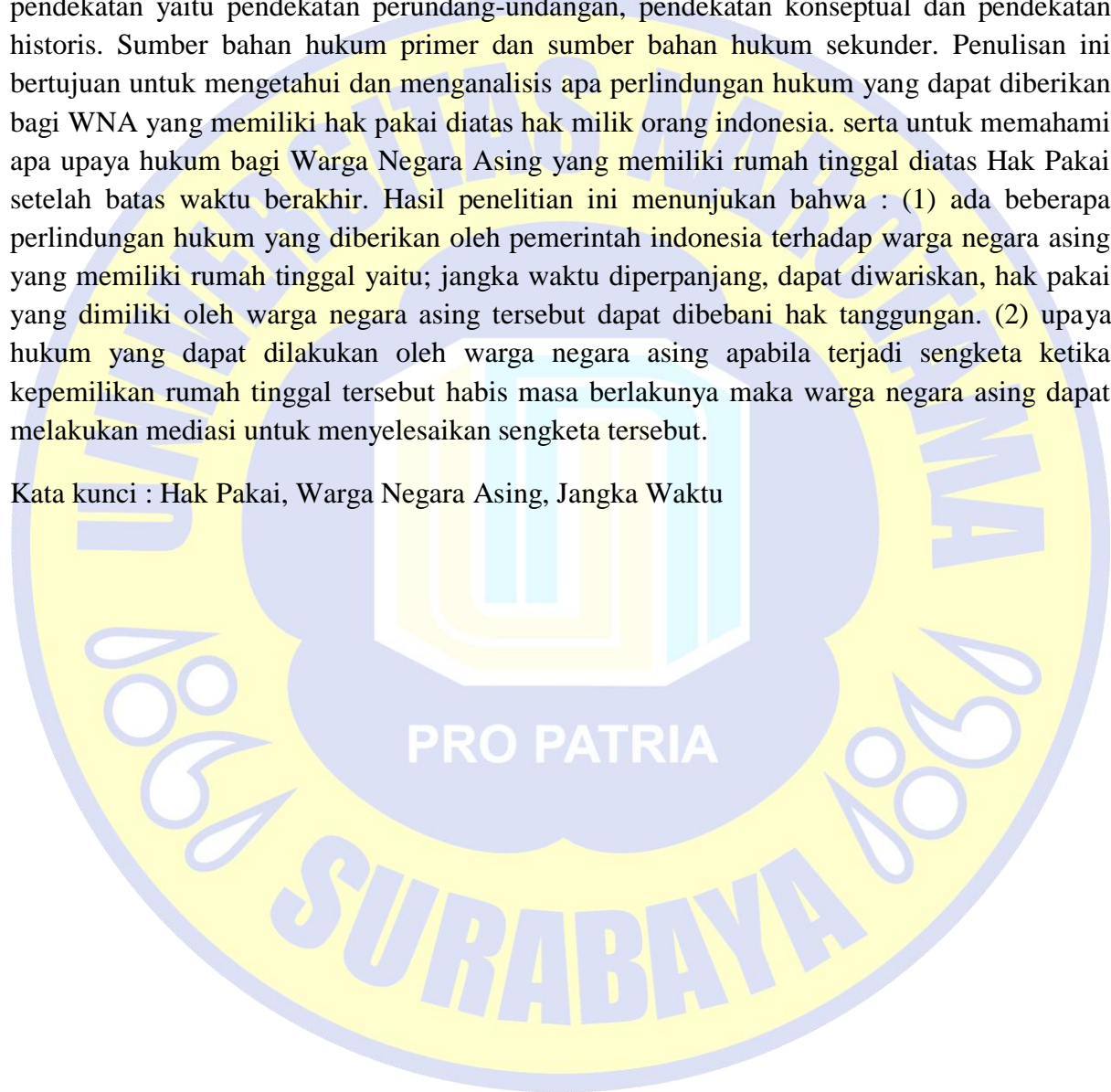
Dita Dwi Suci Wijayanti

02114026

## ABSTRAK

Dita Dwi Suci Wijayanti NIM : 02114026 Upaya Hukum Bagi Warga Negara Asing Yang Mempunyai Rumah Tinggal Yang Habis Masa Berlakunya. Untuk memberikan pemahaman dan penjelasan mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan oleh warga negara asing yang mempunyai rumah tinggal yang habis masa berlakunya . pada penelitian ini metode yang digunakan dalam menjawab masalah yang menjadi pokok pembahasan yaitu menggunakan metode penelitian yuridis normative dan dilengkapi dengan beberapa pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan historis. Sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis apa perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi WNA yang memiliki hak pakai diatas hak milik orang indonesia. serta untuk memahami apa upaya hukum bagi Warga Negara Asing yang memiliki rumah tinggal diatas Hak Pakai setelah batas waktu berakhir. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : (1) ada beberapa perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah indonesia terhadap warga negara asing yang memiliki rumah tinggal yaitu; jangka waktu diperpanjang, dapat diwariskan, hak pakai yang dimiliki oleh warga negara asing tersebut dapat dibebani hak tanggungan. (2) upaya hukum yang dapat dilakukan oleh warga negara asing apabila terjadi sengketa ketika kepemilikan rumah tinggal tersebut habis masa berlakunya maka warga negara asing dapat melakukan mediasi untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Kata kunci : Hak Pakai, Warga Negara Asing, Jangka Waktu

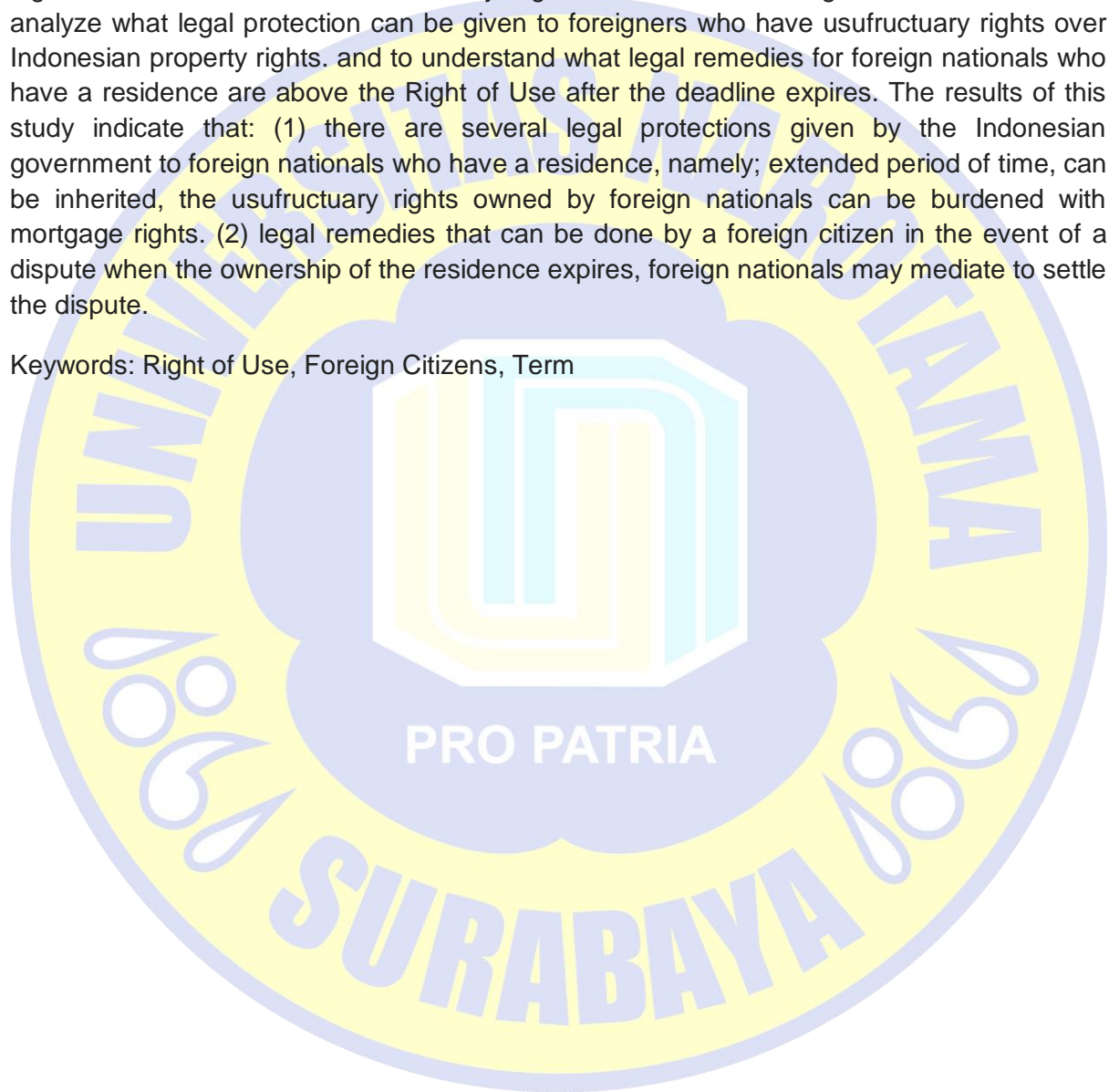




## ABSTRACT

Dita Dwi Suci Wijayanti NIM: 02114026 Legal Efforts for Foreigners Who Have Single House Expired Period. To provide an understanding and explanation of legal remedies that can be carried out by foreign nationals who have a residence that expires. in this study the method used in answering the problem that became the subject of discussion using the method of juridical normative research and equipped with several approaches are the approach of legislation, conceptual approach and historical approach. Source of primary legal material and source of secondary legal material. This writing aims to find out and analyze what legal protection can be given to foreigners who have usufructuary rights over Indonesian property rights. and to understand what legal remedies for foreign nationals who have a residence are above the Right of Use after the deadline expires. The results of this study indicate that: (1) there are several legal protections given by the Indonesian government to foreign nationals who have a residence, namely; extended period of time, can be inherited, the usufructuary rights owned by foreign nationals can be burdened with mortgage rights. (2) legal remedies that can be done by a foreign citizen in the event of a dispute when the ownership of the residence expires, foreign nationals may mediate to settle the dispute.

Keywords: Right of Use, Foreign Citizens, Term



## Daftar isi

### HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	ix
ABSTRACT .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Permasalahan .....	1
1.2 Penjelasan Judul .....	7
1.3 Alasan Pemilihan Judul .....	8
1.4 Tujuan Penelitian .....	9
1.5 Manfaat Penelitian .....	9
1.6 Metode Penelitian .....	10
1.6.1 Tipe Penelitian .....	10
1.6.2 Pendekatan Masalah .....	11
1.6.3 Sumber Bahan Hukum .....	12
1.7 Teknik Pengumpulan Data .....	14
1.8 Analisis Bahan Hukum .....	15
1.9 Pertanggungjawaban Sistematika .....	16

**BAB II PERLINDUNGAN HUKUM YANG DAPAT DIBERIKAN BAGI  
WARGA NEGARA ASING YANG MEMILIKI HAK PAKAI DIATAS HAK  
MILIK ORANG INDONESIA**

2.1 Perlindungan Hukum Bagi Warga Negara Asing .....	17
2.1.1 Jangka Waktu Kepemilikan Dengan Status Hak Pakai .....	20
2.1.2 Diwariskan .....	23
2.1.3 Dapat Di Hak Tanggungan .....	26
2.2 Pengertian Hak Pakai .....	28
2.3 Warga Negara Asing .....	38
2.4 Pemegang Hak Pakai Diatas Hak Milik.....	43

**Bab III UPAYA HUKUM BAGI WARGA NEGARA ASING YANG  
MEMILIKI RUMAH TUNGGAL DIATAS HAK PAKAI SETELAH BATAS  
WAKTU BERAKHIR**

3.1 Pengertian Upaya Hukum .....	51
3.1.1 Litigasi (Pengadilan) .....	54
3.1.2 Non Litigasi .....	59
3.2 Rumah Tunggal .....	64

**Bab IV PENUTUP**

4.1 Kesimpulan .....	69
4.2 Saran.....	70

Daftar pustaka

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 KESIMPULAN**

1. Dengan pemberian Hak Pakai bagi Warga Negara Asing pemerintah juga memperhatikan perlindungan bagi kepemilikan hak atas tanah dengan status kepemilikan Hak Pakai yaitu dengan memberikan perlindungan hukum terhadap Warga Negara Asing yang mempunyai rumah tempat tinggal atau hunia. Perlindungan hukum yang di berikan oleh pemerintah Indonesia yaitu;
  - a. pemberian jangka waktu yang bertambah yaitu selama 80
  - b. dapat di wariskan kepada ahli warisnya apabila pemilik rumah tempat tinggal tersebut meninggal dunia.
  - c. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebankan hak tanggungan.
2. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh Warga Negara Asing apabila jangka waktu bagi warga negara asing yang memiliki rumah tinggal diatas hak pakai setelah batas waktu berakhir upaya hukum yang dapat dilakukan ialah dengan cara mediasi dimana mempertemukan kedua belah pihak untuk mencari solusi yang terbaik bagi kedua belah pihak tersebut.



#### 4.2 SARAN

1. Sebaiknya pemerintah membuat suatu peraturan yang lebih jelas mengenai suatu perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh pemerintah kepada Warga Negara Asing yang memperoleh status kepemilikan rumah tunggal dengan status kepemilikan Hak Pakai atas tanah yang bertempat tinggal di Indonesia.
2. Pemerintah haruslah tegas mengenai upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh Warga Negara Asing apabila dikemudian hari terjadi suatu sengketa yang akan timbul dalam hal kepemilikan rumah tunggal yang dimiliki oleh Warga Negara Asing dengan status kepemilikan Hak Pakai.

## DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Aartje Tehupeiory,"*Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*", Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, 2011

Adi Maja,"*Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Sebagai Pelapor Tidak Pencucian Uang*", Skripsi, 2017 Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya

Amidily Hapsari,"*Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Ruas Jalan Tol Surabaya-Mojokerto*", Skripsi, 2016 Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya

Bambang Sugeng A.S., Sujayadi, "*Pengantar Hukum Acara Perdata Dan Contoh Dokumen Litigasi*", Prenadamedia Group, Jakarta, 2015

Boedi Harsono "*Hukum Agraria Indonesia*", Taruna Grafika, Jakarta 2007

Radjab, "*Hukum Tata Negara Indonesia*", Rineka Cipta, Jakarta, 2005

Hendra Winarta,"*Hukum Penyelesaian Sengketa-Arbitrase Nasional Indonesia & Internasional*", Sinar Grafik Offset, Jakarta ,2011

H.A. Mukti Arto., "*Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, Dan Jinayah*", Cetakan I, Prenadamedia Group, Depok, 2018

H.M Arba,"*Hukum Agraria Indonesia*", Sinar Grafika, Jakarta, 2015

H.R Otje Salman Dan Mustofa Haffas, "*Hukum Waris Islam*", Refika Aditama, Bandung, 2006

Irma Devita Purnamasari, "*Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Ceradas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*", Kaifa, Bandung, 2010

Jimmy Joses Sembiring, "*Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*", Transmedia Pustaka, Cetakan I, Jakarta 2010

Jonaedi Efendi, M.H D.R Ismu Gunadi Widodo, Fifit Fitri Lutfianingsih, "*Kamus Istilah Hukum Populer*", Prenadamedia Group, Jakarta, 2016

Kansil Dan Christine S.T. Kansil, "*Pendidikan Kewarganegaraan Di Perguruan Tinggi*", Jakarta, Pradyana Paramita, 2005

Muhammad Yamin Lubis Dan Abdul Rahim, 2013, "*Kepemilikan Properti Di Indonesia*", Mandar Maju, Bandung

Muryati, Dewi Tuti, And B. Rini Heryanti, "*Pengaturan Dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Di Bidang Perdagangan*", Jurnal Dinamika Sosbud 3, No.1 2011.

Ni Made Iripiana, "*Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Milik Warga Negara Indonesia Oleh Warga Negara Asing Dengan Akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus)*". Tesis. Mahasiswa S2 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Peter Mahmud Marzuki, "*Penelitian Hukum*", Edisi Revisi, Cetakan Ke 13, Kencana, 2017

Satjipto Rahardjo, "*Membedah Hukum Progresif*", Jakarta, Kompas, 2007

Siti Zumrokhatun Dan Darda Syahrizal, "*Undang-Undang Agraria Dan Aplikasinya*", Dunia Cerdas, Jakarta Timur 2014

Soedharyo Soimin, *"Status Hak Dan Pembebasan Tanah"*, Sinar Grafik, Cetakan

Ke 2, Jakarta, 2004

Soepomo Dalam Hartono Hadisoeparto, *"Pengantar Tata Hukum Indonesia"*

Urip Santoso, *"Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah"*, Kencana, Jakarta,

2010

Urip Santoso, *"Perolehan Hak Atas Tanah"*, Prenadamedia Group, Cetakan I,

Jakarta 2015

Peraturan Perundang –Undangan :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia
5. Undang-Undang Nomer 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian
6. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No.6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian
7. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia
8. Peraturan Mentri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau



Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian  
Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

9. Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/19/Pbi/2016 Tentang Transaksi  
Valuta Asing Terhadap Rupiah Antara Bank Dengan Pihak Asing

Website :

<http://www.lamudi.co.id/journal/5-syarat-wna-bisa-membeli-properti-di-indonesia/> diakses pada tanggal 10 april 2018

<https://m.hukumonline.com/ini-perbandingan-aturan-soal-hak-pakai-hunian-bagi-wna/> diakses pada tanggal 11 april 2018

<https://kbbi.web.id/warganegara.html> diakses pada tanggal 06 april 2018

<https://gurupkn.com/pengertian-warga-negara-asing/amp> diakses pada tanggal 12 juni 2018

[www.Satulayanan.id/layanan/index/150/kartu-izin-tinggal-sementara-kita-untuk-wna/kemlu](http://www.Satulayanan.id/layanan/index/150/kartu-izin-tinggal-sementara-kita-untuk-wna/kemlu) diakses pada tanggal 18 juni 2018

[www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-hak-milik-definisi-menurut.html?m=1](http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-hak-milik-definisi-menurut.html?m=1) diakses pada tanggal 14 juni 2018

[www.jurnalhukum.com/hak-milik/](http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/) di akses pada tanggal 14 juni 2016

<http://www.suduthukum.com/2017/03/penyelesaian-sengketa-melalui.html?m=1> diakses pada tanggal 26 juni 2018

[www.informasiahli.com/2015/08/pengertian-banding-sebagai-upaya-hukum.html](http://www.informasiahli.com/2015/08/pengertian-banding-sebagai-upaya-hukum.html) diakses pada tanggal 27 juni 2018

<http://business-law.binus.ac.id/2017/05/31/ragam-dan-bentuk->

[alternatif-penyelesaian-sengketa/](#) diakses pada tanggal 26 juni 2018

<https://rumahlia.com/tips-trik/infodasar/jenis-jenis-rumah-tinggal/amp> diakses

pada tanggal 12 agustus 2018

